OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-154490/10/VG

Datum:
Linz, 16. Dezember 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des A__, inzwischen vertreten durch B__, Rechtsanwalt in C__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Ort im Innkreis vom 30. April 2025, GZ: 2025-BAU/SCH, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (Bauwerberin: E__) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Festgestellter Sachverhalt:

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Ort im Innkreis (in der Folge: belangte Behörde) vom 30. April 2025 wurde der Bauwerberin die beantragte Baubewilligung für den Neubau von zwei Wohnhäusern mit insgesamt 36 Wohneinheiten, Tiefgarage und Müllhäusern auf dem Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG D__, unter Vorschreibung diverser Nebenbestimmungen nach Maßgabe der Einreichunterlagen erteilt.

Der Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) ist Alleineigentümer des Grundstückes Nr. ddd, EZ ccc, KG D__, das nördlich des Baugrundstückes, gegenüber des geplanten Hauses Nr. 1, liegt.
Für das Grundstück des Bf gilt ein (hier nicht weiter relevanter) Bebauungsplan.
Das verfahrensgegenständliche Baugrundstück ist von keinem Bebauungsplan umfasst.
Das Grundstück des Bf ist als Dorfgebiet gewidmet und unbebaut.
Das Baugrundstück ist als Wohngebiet gewidmet.

Zur näheren Veranschaulichung des Bauvorhabens wird auf die Einreichunterlagen verwiesen, insbesondere auf die im maßgeblichen Einreichplan vom 27. März 2025 dargestellten Abstände des Bauvorhabens zum Grundstück des Bf (Einreichplan Grundrisse EG + UG samt Lageplan).

Weiters ist zum Bauvorhaben - soweit hier relevant - festzuhalten, dass sich die Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage nicht in der Nähe der Liegenschaft des Bf befindet, sondern auf der zum Grundstück des Bf abgewandten Seite zur Landesstraße hin, vor dem im Süden des Baugrundstückes geplanten Haus Nr. 2. Zudem sind in der Nähe des Grundstückes des Bf keine Lüftungsöffnungen der Tiefgarage geplant.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt der belangten Behörde und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 6. November 2025, Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt widerspruchsfrei.

III. Rechtliche Beurteilung:

Vorweg ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Fall unzweifelhaft eine Nachbarbeschwerde iSd § 31 Abs. 1 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 gegenständlich ist. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Der Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (vgl. etwa VwGH 1.4.2021, Ra 2019/05/0334, mwN).

Das LVwG Oö. hat - anders als die Baubehörde - keine öffentlichen Interessen zu prüfen. Vielmehr darf das LVwG Oö. eine Nachbarbeschwerde im Baubewilligungsverfahren nur insoweit prüfen, als die Frage der Verletzung von (rechtzeitig geltend gemachten) subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. dazu umfassend VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021). Der Verwaltungsgerichtshof hat ausdrücklich klargestellt, dass das LVwG Oö. aufgrund einer Nachbarbeschwerde keine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen vornehmen dürfte (vgl. VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060).

Vor diesem Hintergrund ist auf das Beschwerdevorbringen (unter Berücksichtigung des im baubehördlichen Verfahren erstatteten Vorbringens des damals noch unvertretenen Bf und den Ausführungen des inzwischen rechtsfreundlich vertretenen Bf in der öffentlichen mündlichen Verhandlung des LVwG Oö.) zu folgenden Themen nicht näher einzugehen, weil diese keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berühren:

- Orts- und Landschaftsbild:

  Dem Nachbarn steht kein Mitspracherecht hinsichtlich des Ortsbildschutzes zu. Aus der Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes können keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte abgeleitet werden (vgl. etwa VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054; 26.9.2017, Ra 2016/05/0110).

- Statik, Untergrund des Bauplatzes:
  Nach der zur Rechtslage in Oberösterreich ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes steht den Nachbarn in Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes und der Statik des Bauvorhabens kein Mitspracherecht zu (vgl. etwa die Entscheidung des VwGH vom 30.10.2018, Ra 2017/05/0239, mwN, aus der sich auch ergibt, dass aus der Rechtslage in anderen Bundesländern nichts für die Rechtslage in Oberösterreich abgeleitet werden kann). Wie der Verwaltungsgerichtshof weiters bereits

klargestellt hat, gilt diese Rechtsprechung selbst dann, wenn die Gefährdung eines Nachbarhauses vorgebracht wird (vgl. VwGH 30.1.2014, 2012/05/0177, mwN).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellen auch die mögliche Veränderung des Grundwasserhaushaltes sowie die durch die geplante Bebauung eines Grundstückes hervorgerufenen Veränderungen mit einer Bedrohung durch Hochwässer keine Nachbarrechte nach der Oö. BauO 1994 dar (siehe dazu etwa VwGH 27.10.2023, Ra 2023/05/0217, mit zahlreichen Nachweisen).

Vor diesem Hintergrund führt daher auch die in der mündlichen Verhandlung des LVwG Oö. vorgebrachte Eigentumsgefährdung durch ein bestehendes Bodenrisiko durch Rutschungen und Beeinträchtigungen durch Hochwasser und das Bestehen des geplanten Gebäudes in der roten und gelben Risikozone zu keinem anderen Ergebnis. Lediglich der Vollständigkeit halber wird dazu aber bemerkt, dass die belangte Behörde ein Bodengutachten eingeholt hat, dem der Bf nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten ist.

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen:

  Die Frage der Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der Verschlechterung der Verkehrssituation stellt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar (vgl. etwa VwGH 15.2.2011, 2009/05/0017, mwN). Auch steht den Nachbarn kein Immissionsschutz betreffend den Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen zu (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054, mwN).

- Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse:

  Dazu ist festzuhalten, dass nach der Rechtslage in Oberösterreich kein Recht auf Ausschluss jeglicher Veränderung von Belichtungsverhältnissen besteht (siehe etwa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021, mwN). Vielmehr hat der Eigentümer eines Grundstückes durch Schaffung eines entsprechenden Freiraumes auf seinem Grundstück selbst für ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu sorgen. Für den Beschwerdefall wird dazu noch der Vollständigkeit halber festgehalten, dass mit dem Bauvorhaben die gesetzlichen Abstandsvorschriften zum Grundstück des Bf (siehe dazu die Höhe/Drittel-Regel des § 40 Z 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013) eingehalten werden, was im Übrigen auch vom Bf nicht in Abrede gestellt wurde.

Weiters gehen die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter als ihre materiellen Rechte (vgl. etwa VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282, mwN). Aus diesem Grundsatz folgt, dass das LVwG Oö. zu Themen, die keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berühren, auch keine Gutachten einholen darf, wenn - wie hier - ausschließlich eine Nachbarbeschwerde gegenständlich ist.

Soweit durch die Errichtung von 36 Wohneinheiten neben der Einschränkung der Privatsphäre, die zweifellos kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht berührt, auch eine Lärmerhöhung befürchtet wird, ist festzuhalten, dass Nachbarn jene Immissionen, die mit dem Wohnen üblicherweise verbunden sind, hinzunehmen haben. Dies gilt gerade auch hinsichtlich der für Wohnhausanlagen üblichen Lärmimmissionen. Ein allfälliger Immissionsschutz des Nachbarn besteht nur bei einer besonderen Immissionsbelastung (vgl. VwGH 27.2.2019, Ra 2018/05/0043; 16.11.2010, 2009/05/0342 mwN), ein solcher ist im Beschwerdefall aber nicht ersichtlich. Vielmehr ist hier relevant, dass die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage zur Landesstraße hin, und somit nicht im Nahbereich des Grundstückes des Bf, geplant ist.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung wurde unter Bedachtnahme auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum eingeschränkten Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren getroffen. Die dazu vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 340 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen

Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch